CONDOMINIUM REPORT

Greater Toronto Area

Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSUE: 2005

Condominium Completions Rising

The objective of the CMHC Condominium Survey is to identify the number of registered condominium apartments that are being offered for rent in the Greater Toronto Area (GTA), and to subsequently determine the rental vacancy rate.

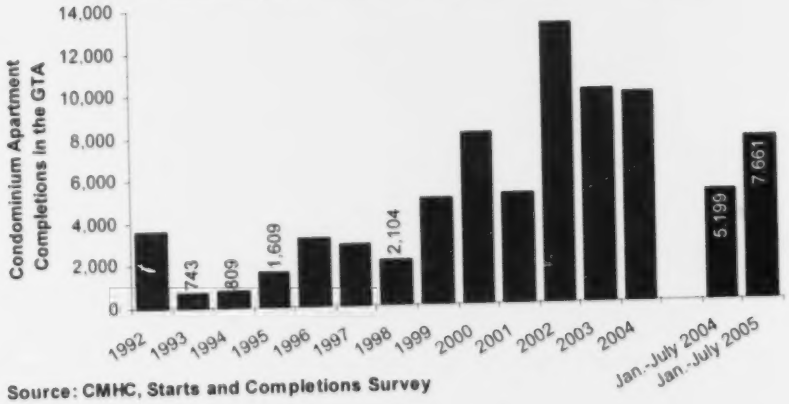
The Condominium Report situates the results of the survey within the broader GTA housing market (ownership and rental) and local economy.

Demand for ownership housing has remained strong in the new home market in the GTA. Rising average home prices have prompted many households to entertain the purchase of less expensive multiple-family dwelling types, including condominium apartments. As a result, the construction of new condominium apartments in the GTA has increased since the late 1990s.

There is a lag between the completion and registration of condominium apartments. The decrease in condominium completions in 2003 and 2004 was reflected in a 46 per cent decline in the number of condominium apartments registered in the 2005 survey year. In 2005, almost 6,000 apartments were registered as compared to over 11,000 in 2004. Condominium apartment completions are poised to increase in 2005. Therefore, registrations will increase on a year-over-year basis later this year and through 2006.

More than 50 per cent of new condominium apartment registrations in the GTA were in the Toronto North and Toronto Central regions. These areas remain popular due to a diverse array of amenities and transportation options.

Condominium Apartment Completions up Substantially



Source: CMHC, Starts and Completions Survey

CMHC Toronto, Market Analysis Centre

Jason Mercer

Tel: (416) 218-3410

jmercer@cmhc-schl.gc.ca

IN THIS ISSUE

1 Condominium Completions Rising

2 Rented Share of Registered Apartments Edges Lower

3 Vacancy Rate Remains Stable in 2005

4 Market Outlook

Statistical Tables

5 Sample of Universe

5 Apartment Condominium Universe

6 Condominium Apartment Rental Estimates

6 Condominium Apartment Projects By Size of Development

7 Rental Condominium Apartments by Age

7 Rental Condominium Apartment Vacancy Rate

8 Active Apartment Condominium Projects

8 Developer-Owned Condominium Apartments

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

CONDOMINIUM REPORT

Greater Toronto Area

Canada Mortgage and Housing Corporation

ISSUE 2005

Condominium Completions Rising

The objective of the CMHC Condominium Survey is to identify the number of registered condominium apartments that are being offered for rent in the Greater Toronto Area (GTA), and to subsequently determine the rental vacancy rate.

The Condominium Report situates the results of the survey within the broader GTA housing market (ownership and rental) and local economy.

Demand for ownership housing has remained strong in the new home market in the GTA. Rising average home prices have prompted many households to entertain the purchase of less expensive multiple-family dwelling types, including condominium apartments. As a result, the construction of new condominium apartments in the GTA has increased since the late 1990s.

There is a lag between the completion and registration of condominium apartments. The decrease in condominium completions in 2003 and 2004 was reflected in a 46 per cent decline in the number of condominium apartments registered in the 2005 survey year. In 2005, almost 6,000 apartments were registered as compared to over 11,000 in 2004. Condominium apartment completions are poised to increase in 2005. Therefore, registrations will increase on a year-over-year basis later this year and through 2006.

More than 50 per cent of new condominium apartment registrations in the GTA were in the Toronto North and Toronto Central regions. These areas remain popular due to a diverse array of amenities and transportation options.

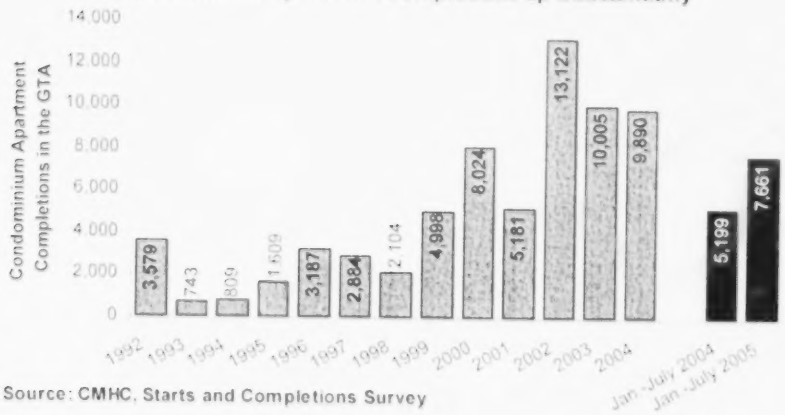
IN THIS ISSUE

1 Condominium Completions Rising
2 Rented Share of Registered Apartments Edges Lower
3 Vacancy Rate Remains Stable in 2005
4 Market Outlook

Statistical Tables

5 Sample of Universe
5 Apartment Condominium Universe
6 Condominium Apartment Rental Estimates
6 Condominium Apartment Projects By Size of Development
7 Rental Condominium Apartments by Age
7 Rental Condominium Apartment Vacancy Rate
8 Active Apartment Condominium Projects
8 Developer-Owned Condominium Apartments

Condominium Apartment Completions up Substantially



Source: CMHC, Starts and Completions Survey

CMHC Toronto, Market Analysis Centre

Jason Mercer

Tel: (416) 218-3410

jmercer@cmhc-schl.gc.ca

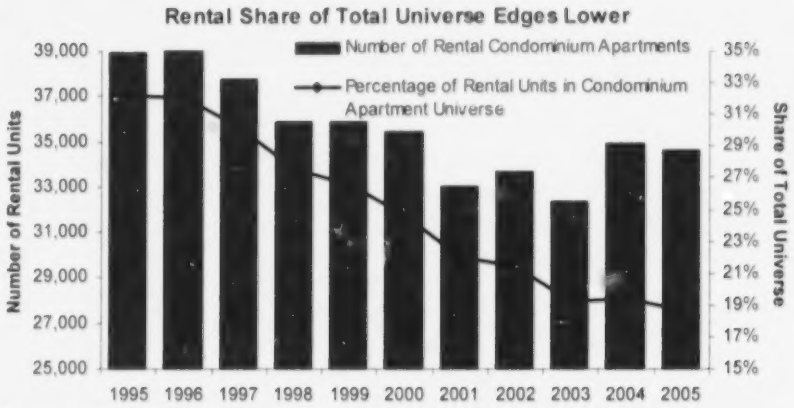
Canada

Rented Share of Registered Apartments Edges Lower

The number of rented condominium apartments compared to the total universe is an indicator of investor (versus owner-occupier) penetration in the market.

There was a slight decline in the number of investor-held units in 2005, while the number of owner-occupied units increased. The number of rented condominium apartments declined in the 2005 survey year - down 0.7 per cent in comparison to 2004. In contrast, total registered apartments increased by 3.2 per cent over the same period.

Even with this marginal decline, it is important to note that the share of investor-owned units has remained relatively stable over the past three years. Since 2003, the rented share of the total universe has varied by less than one percentage point. This is in comparison to the steeper year-over-year declines in the share of rental units, on average, between 1996 and 2003.



Source: CMHC, 1995-2005 Condominium Surveys

Factors Causing Selling to Subside

Many investor-held condominium apartments were sold from the mid 1990s through 2002. Apartment prices increased at rates well above inflation and owners took advantage of the resulting capital gains. Moreover, the stock market, with strong annual gains in many years over this period, has represented a competing asset class for investor dollars.

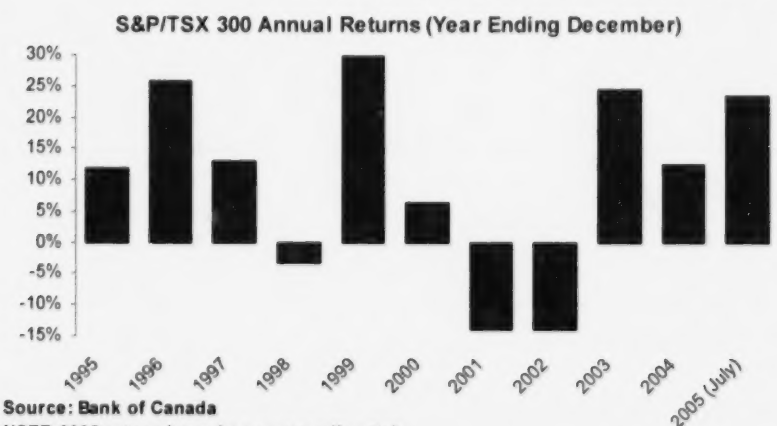
Since 2002, however, annual price growth has not been as strong. Active listings have increased and remained at levels well above those experienced during the late 1990s and early in the new millennium. As a result, buyers benefited from more choice, which had a moderating effect on price growth.

Although selling has continued, weaker condominium apartment price growth has likely prompted some investors to retain their units with the hope of stronger capital gains in the future.

New Investor Purchases Flat

Purchases of condominium apartments by investors may have decreased due to improving returns for other asset classes. Annual stock market returns have been strong over the past three years. While equities have provided more robust results, lower average multi-residential capitalization rates suggest broader rental market returns have edged lower.[1]

Data provided by the Toronto Real Estate Board shows that rents for condominium apartments in the Toronto area have remained relatively flat since 2003. Over the same period, the average price of condominium apartments has increased in both the resale and new home markets. Hence, on average, the income generating ability of condominium apartments has declined, making other asset classes more appealing for some investors.



Source: Bank of Canada
NOTE: 2005 return based on year ending July

[1]The average capitalization rate for multi-residential developments refers to the ratio of net operating income (NOI) over market value.

106-02396/

Investor Penetration Varies by Geography

Rental condominium apartments are most heavily concentrated in the Toronto Central and Toronto North regions, which contain 31 and 23 per cent of total rental units in the GTA respectively. However, the share of condominium apartments located in the Central region is down from 35 per cent in 2004. This decrease played a key role in reducing the size of the rental condominium apartment universe in the GTA.

Competition for tenants has historically been strongest in the Central Toronto region, which has consistently experienced the highest vacancy rates in condominium rental apartments in the City of Toronto. Hence, although selling has subsided in a broader sense across the GTA, this situation has likely prompted some investors to sell their units in the Central region.

The proportion of rental units in the City of Toronto's West, East and North areas increased. In the outer GTA regions, the share of investor-held units stayed the same or declined only slightly.

Investors Buying New

The level of investor ownership continued to be greatest in newer condominium apartment developments. In the 2005 survey year, slightly more than 22 per cent of registered condominium apartments completed in 1996 or later were rental units. The share of rental units diminishes consistently as the development age increases.

The same trend to renting new is evident in absolute numbers. The number of rental apartments in developments built during or after 1996 remained stable. In contrast, the number of rental units in older developments declined.

The decline in investor-held units in 2005 was accounted for through the sale of apartments built in the pre-1996 period. Newer apartments are generally in superior condition and benefit from more modern amenities and finishings. Because of softer rental market conditions, renter households have benefited from a larger number of rental apartments to choose from and, as a result, enhanced power to negotiate lower rents. This has made newer apartments with superior amenities more affordable than in the past and, by extension, more popular.

Some investors holding older rental apartments have likely experienced difficulties in finding suitable tenants. Uncertainties regarding the ability to realize steady rental income may have prompted some owners to sell their units.

Vacancy Rate Remains Stable in 2005

The vacancy rate for rental condominium apartments in the Toronto CMA remained stable at 0.9 per cent in 2005. While this rate is above the average experienced since the early 1990s, it is still significantly lower than the primary (i.e. purpose built) rental market, as measured by the CMHC annual Rental Market Survey.

A contributor to the slight rise was the strong growth in completions in 2005. Some households, whose new ownership housing was completed over the past year, had previously rented investor-owned apartments. As these households have taken occupancy of their new homes, their previous rental accommodation has been vacated.

Central Region Bucks Trend

The Central region of the City of Toronto continued to buck prevailing trends in 2005. The vacancy rate declined to 1.0 per cent from 1.8 per cent in 2004.

On the supply side, the number of condominium rental apartments in the Central region declined due to continued investor selling. On the demand side, the number of households searching for rental accommodation has remained strong. Renter households have continued to take advantage of condominium apartment rents that are much lower today than at the outset of the new millennium.

Vacancy Rate Edges Up

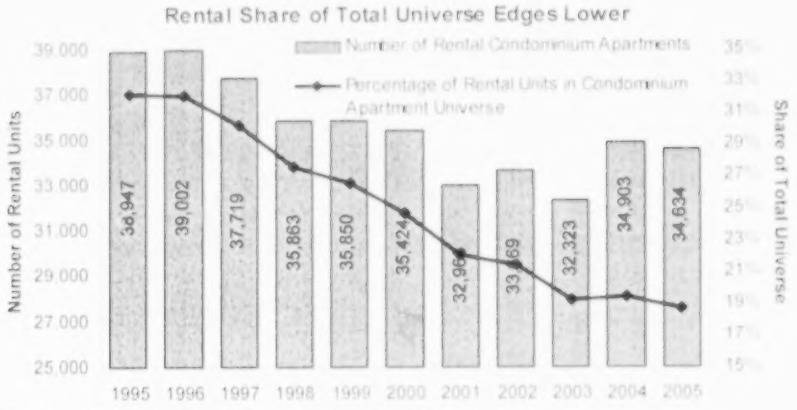
Source: CMHC, 1993-2005 Condominium Surveys

Rented Share of Registered Apartments Edges Lower

The number of rented condominium apartments compared to the total universe is an indicator of investor (versus owner-occupier) penetration in the market.

There was a slight decline in the number of investor-held units in 2005, while the number of owner-occupied units increased. The number of rented condominium apartments declined in the 2005 survey year - down 0.7 per cent in comparison to 2004. In contrast, total registered apartments increased by 3.2 per cent over the same period.

Even with this marginal decline, it is important to note that the share of investor-owned units has remained relatively stable over the past three years. Since 2003, the rented share of the total universe has varied by less than one percentage point. This is in comparison to the steeper year-over-year declines in the share of rental units, on average, between 1996 and 2003.



Source: CMHC, 1995-2005 Condominium Surveys

Factors Causing Selling to Subside

Many investor-held condominium apartments were sold from the mid 1990s through 2002. Apartment prices increased at rates well above inflation and owners took advantage of the resulting capital gains. Moreover, the stock market, with strong annual gains in many years over this period, has represented a competing asset class for investor dollars.

Since 2002, however, annual price growth has not been as strong. Active listings have increased and remained at levels well above those experienced during the late 1990s and early in the new millennium. As a result, buyers benefited from more choice, which had a moderating effect on price growth.

Although selling has continued, weaker condominium apartment price growth has likely prompted some investors to retain their units with the hope of stronger capital gains in the future.

New Investor Purchases Flat

Purchases of condominium apartments by investors may have decreased due to improving returns for other asset classes. Annual stock market returns have been strong over the past three years. While equities have provided more robust results, lower average multi-residential capitalization rates suggest broader rental market returns have edged lower.[1]

Data provided by the Toronto Real Estate Board shows that rents for condominium apartments in the Toronto area have remained relatively flat since 2003. Over the same period, the average price of condominium apartments has increased in both the resale and new home markets. Hence, on average, the income generating ability of condominium apartments has declined, making other asset classes more appealing for some investors.

Source: Bank of Canada
NOTE: 2005 return based on year ending July

[1] The average capitalization rate for multi-residential developments refers to the ratio of net operating income (NOI) over market value.

106-02396

Investor Penetration Varies by Geography

Rental condominium apartments are most heavily concentrated in the Toronto Central and Toronto North regions, which contain 31 and 23 per cent of total rental units in the GTA respectively. However, the share of condominium apartments located in the Central region is down from 35 per cent in 2004. This decrease played a key role in reducing the size of the rental condominium apartment universe in the GTA.

Competition for tenants has historically been strongest in the Central Toronto region, which has consistently experienced the highest vacancy rates in condominium rental apartments in the City of Toronto. Hence, although selling has subsided in a broader sense across the GTA, this situation has likely prompted some investors to sell their units in the Central region.

The proportion of rental units in the City of Toronto's West, East and North areas increased. In the outer GTA regions, the share of investor-held units stayed the same or declined only slightly.

Investors Buying New

The level of investor ownership continued to be greatest in newer condominium apartment developments. In the 2005 survey year, slightly more than 22 per cent of registered condominium apartments completed in 1996 or later were rental units. The share of rental units diminishes consistently as the development age increases.

The same trend to renting new is evident in absolute numbers. The number of rental apartments in developments built during or after 1996 remained stable. In contrast, the number of rental units in older developments declined.

The decline in investor-held units in 2005 was accounted for through the sale of apartments built in the pre-1996 period. Newer apartments are generally in superior condition and benefit from more modern amenities and finishings. Because of softer rental market conditions, renter households have benefited from a larger number of rental apartments to choose from and, as a result, enhanced power to negotiate lower rents. This has made newer apartments with superior amenities more affordable than in the past and, by extension, more popular.

Some investors holding older rental apartments have likely experienced difficulties in finding suitable tenants. Uncertainties regarding the ability to realize steady rental income may have prompted some owners to sell their units.

Vacancy Rate Remains Stable in 2005

The vacancy rate for rental condominium apartments in the Toronto CMA remained stable at 0.9 per cent in 2005. While this rate is above the average experienced since the early 1990s, it is still significantly lower than the primary (i.e. purpose built) rental market, as measured by the CMHC annual Rental Market Survey.

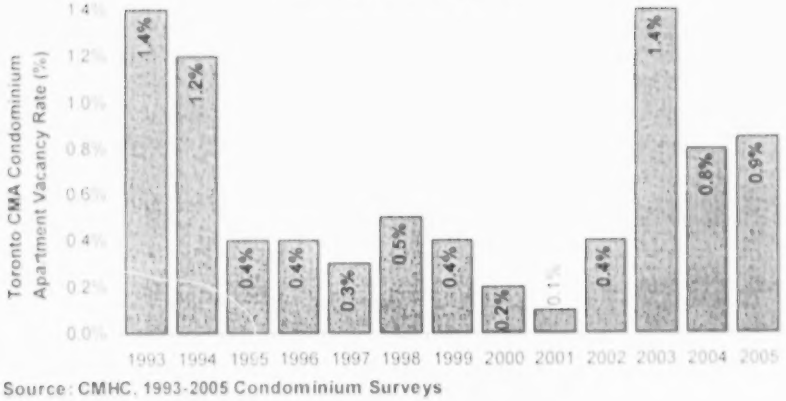
A contributor to the slight rise was the strong growth in completions in 2005. Some households, whose new ownership housing was completed over the past year, had previously rented investor-owned apartments. As these households have taken occupancy of their new homes, their previous rental accommodation has been vacated.

Central Region Bucks Trend

The Central region of the City of Toronto continued to buck prevailing trends in 2005. The vacancy rate declined to 1.0 per cent from 1.8 per cent in 2004.

On the supply side, the number of condominium rental apartments in the Central region declined due to continued investor selling. On the demand side, the number of households searching for rental accommodation has remained strong. Renter households have continued to take advantage of condominium apartment rents that are much lower today than at the outset of the new millennium.

Vacancy Rate Edges Up



Source: CMHC, 1993-2005 Condominium Surveys

Developer-Owned Units Continued to Decline in 2005

Condominium apartment developers held 0.2 per cent of the registered GTA condominium stock in the 2005 survey year. This represented a decline from 0.3 per cent in 2004.

Lender-imposed pre-sales requirements have continued to ensure the majority of units are sold before construction commences. Strong demand for condominium apartment units, as evidenced by increasing new high-rise unit sales in 2005, resulted in the increased absorption of registered inventory.

The number of completed and unoccupied condominium apartments has increased in 2005. Many of these units have not yet registered. Depending on sales between completion and registration, this could impact unsold inventory going forward into 2006.

Market Outlook

The demand for condominium apartments has been increasing in the Toronto metropolitan area over the past two years. Steady employment growth, in-migration and very low mortgage rates coupled with rising average prices for ground-oriented homes has driven this demand.

The result has been increased condominium apartment starts in 2005. The number of foundations laid for this housing type will continue to grow through the end of 2006. Growth in condominium apartment starts will translate into heightened levels of completions and registrations over the next two to three years. Expect the year-over-year increase in the condominium universe in 2006 and 2007 to be greater than experienced this survey year.

While mortgage rates will increase over the next year, the cost of borrowing will remain very low. Demand for affordable ownership housing will remain strong. The vacancy rate for condominium apartments will remain above the average experienced during the 1990s, but much lower than in the primary rental market.

Soft rental market conditions and competition from alternative asset classes will continue to weigh on the confidence of existing and potential condominium apartment investors. The share of investor ownership will remain in step with the lower levels experienced over the past three years. Investor penetration will continue to be most prominent in newer developments, which will prove easier to rent due to a higher level of finishings and amenities.

In conclusion, recent trends affecting the condominium apartment market have kept the level of investor speculation low. This is in contrast to the high level of investor penetration 15 years ago in the Toronto area, which played a role in the bursting of the residential real estate bubble in the early 1990s.

About the survey

During the month of July 2005, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducted its annual survey of residential condominiums in the Greater Toronto Area. Only condominium apartment projects were surveyed. This study serves as a complement to CMHC's annual survey of privately initiated rental accommodation in the Rental Market Survey (RMS).

In conducting the study, two main sources of information were utilized; a survey of residential condominium corporations and a survey of property management companies, to whom we extend our thanks and appreciation. It must be noted that this survey excludes any condominiums that are included in the Rental Market Survey. Also, completed condominium projects but not yet registered are not included in this survey.

The main objective of the condominium survey is to identify the extent to which condominiums are being offered for rent, and find the subsequent rental vacancy rate. The data was collected for all regions within the GTA, including Toronto, York Region, Peel Region, Halton Region and Durham.

Statistical Tables

Sample of Universe and Estimated Number of Rental Apartments*

Survey Region	Condominium Apartment Universe	Number of Apartments in Sample	Rental Apartments in Sample	Estimated Number of Rental Apartments	Share (%) of Rental Apartments in Total Universe
Toronto Central	51,793	18,659	4,065	11,283	21.8%
Toronto West	17,232	10,469	1,547	2,546	14.8%
Toronto East	26,169	17,808	3,311	4,866	18.6%
Toronto North	42,216	25,741	5,151	8,448	20.0%
Total Toronto	**137,410**	**72,677**	**14,074**	**27,143**	**19.8%**
York Region	14,632	10,196	1,586	2,276	15.6%
Peel Region	27,501	17,400	3,358	5,307	19.3%
Durham Region	4,957	3,856	456	586	11.8%
Halton Region	9,104	6,574	689	954	10.5%
Total GTA	**193,604**	**110,703**	**20,163**	**36,267**	**18.7%**
Toronto CMA	**185,710**	**105,602**	**19,694**	**34,634**	**18.6%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

*The GTA percentage of rental estimate of 18.7 per cent is accurate within 0.6 per cent 19 times out of twenty. Regional percentages of rental estimates range in accuracy from 0.7 per cent to 3.0 per cent 19 times out of 20.

Apartment Condominium Universe, 2002-2005

Survey Region	2002	2003	2004	2005	2004 - 2005 New Units	2004 - 2005 % Change
Toronto Central	40,610	45,570	50,380	51,793	1,413	2.8%
Toronto West	15,533	16,520	17,058	17,232	174	1.0%
Toronto East	24,668	25,041	25,395	26,169	774	3.0%
Toronto North	32,289	36,436	40,317	42,216	1,899	4.7%
Total Toronto	**113,100**	**123,567**	**133,150**	**137,410**	**4,260**	**3.2%**
York Region	12,990	13,241	14,474	14,632	158	1.1%
Peel Region	25,242	25,989	26,348	27,501	1,153	4.4%
Durham Region	4,764	4,851	4,745	4,957	212	4.5%
Halton Region	8,278	8,617	8,890	9,104	214	2.4%
Total GTA	**164,374**	**176,265**	**187,607**	**193,604**	**5,997**	**3.2%**
Toronto CMA	**157,266**	**168,843**	**180,288**	**185,710**	**5,422**	**3.0%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

Condominium Apartment Rental Estimates, 2004 - 2005*

	2004			2005		
Survey Region	Universe	Rental Units	% of Total Universe	Universe	Rental Units	% of Total Universe
Toronto Central	50,380	12,840	25.5%	51,793	11,283	21.8%
Toronto West	17,058	2,347	13.8%	17,232	2,546	14.8%
Toronto East	25,395	4,466	17.6%	26,169	4,866	18.6%
Toronto North	40,317	7,898	19.6%	42,216	8,448	20.0%
Total Toronto	**133,150**	**27,551**	**20.7%**	**137,410**	**27,143**	**19.8%**
York Region	14,474	2,516	17.4%	14,632	2,276	15.6%
Peel Region	26,348	5,372	20.4%	27,501	5,307	19.3%
Durham Region	4,745	607	12.8%	4,957	586	11.8%
Halton Region	8,890	770	8.7%	9,104	954	10.5%
Total GTA	**187,607**	**36,816**	**19.6%**	**193,604**	**36,267**	**18.7%**
Toronto CMA	**180,288**	**34,903**	**19.4%**	**185,710**	**34,634**	**18.6%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

*The GTA percentage of rental estimate of 18.7 per cent is accurate within 0.6 per cent 19 times out of twenty. Regional percentages of rental estimates range in accuracy from 0.7 per cent to 3.0 per cent 19 times out of 20.

Condominium Apartment Projects by Size of Development, 2005

	Size of Condominium Apartment Development					
Survey Region	<50	50-99	100-149	150-199	200+	TOTAL
Toronto Central	156	97	66	39	78	436
Toronto West	10	9	14	10	41	84
Toronto East	10	13	10	20	71	124
Toronto North	24	17	38	44	91	214
Total Toronto	**200**	**136**	**128**	**113**	**281**	**858**
York Region	7	21	30	20	23	101
Peel Region	11	13	27	29	63	143
Durham Region	14	9	5	8	7	43
Halton Region	33	36	22	9	6	106
Total GTA	**265**	**215**	**212**	**179**	**380**	**1,251**
Toronto CMA	**223**	**187**	**196**	**172**	**374**	**1,152**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

Distribution of Rental Condominium Apartments by Age, 2005

	Age of Condominium Apartment Development			
Survey Region	**<1976**	**1976-1985**	**1986-1995**	**1996+**
Toronto Central	12.7%	23.8%	27.3%	20.9%
Toronto West	8.4%	12.8%	20.3%	16.0%
Toronto East	13.8%	13.9%	25.7%	19.8%
Toronto North	13.5%	14.4%	20.1%	27.9%
Total Toronto	**12.3%**	**16.0%**	**23.7%**	**23.0%**
York Region	12.9%	9.5%	15.1%	19.5%
Peel Region	11.7%	15.8%	23.7%	20.0%
Durham Region	13.4%	10.1%	11.4%	13.4%
Halton Region	4.8%	6.4%	15.1%	6.8%
Total GTA	**12.2%**	**15.0%**	**20.8%**	**21.4%**
Toronto CMA	**12.2%**	**15.8%**	**21.0%**	**22.1%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

Rental Condominium Apartment Vacancy Rate, 2004 - 2005*

	2004		2005	
Survey Region	**Vacant Units**	**Vacancy Rate**	**Vacant Units**	**Vacancy Rate**
Toronto Central	229	1.8%	114	1.0%
Toronto West	1	0.0%	25	1.0%
Toronto East	8	0.2%	41	0.8%
Toronto North	50	0.6%	43	0.5%
Total Toronto	**289**	**1.1%**	**222**	**0.8%**
York Region	4	0.2%	7	0.3%
Peel Region	32	0.6%	73	1.4%
Durham Region	10	1.6%	19	3.3%
Halton Region	0	0.0%	10	1.0%
Total GTA	**334**	**0.9%**	**331**	**0.9%**
Toronto CMA	**286**	**0.8%**	**295**	**0.9%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

*The GTA vacancy rate estimate of 0.9 per cent is accurate within 0.1 per cent 19 times out of 20. Regional vacancy rate estimates range in accuracy from 0.2 per cent to 1.6 per cent.

Active Condominium Apartment Projects, 2005

Survey Region	Under Construction	Selling (Not Started)	Completed but Not Registered	Total Not Registered
Toronto Central	12,876	8,602	3,133	24,611
Toronto West	2,543	1,022	640	4,205
Toronto East	2,065	780	0	2,845
Toronto North	2,870	1,620	1,881	6,371
Total Toronto	**20,354**	**12,024**	**5,654**	**38,032**
York Region	2,141	2,308	228	4,677
Peel Region	3,130	2,824	326	6,280
Durham Region	299	130	0	429
Halton Region	506	308	0	814
Total GTA	**26,430**	**17,594**	**6,208**	**50,232**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey and Starts and Completions Survey

Developer-Owned Condominium Apartments, 2004 - 2005 Estimate

	2004		2005	
Survey Region	Developer-Owned Units	% of Total Universe	Developer-Owned Units	% of Total Universe
Toronto Central	188	0.4%	153	0.3%
Toronto West	33	0.2%	21	0.1%
Toronto East	0	0.0%	12	0.0%
Toronto North	222	0.6%	38	0.1%
Total Toronto	**443**	**0.3%**	**224**	**0.2%**
York Region	18	0.1%	63	0.4%
Peel Region	22	0.1%	28	0.1%
Durham Region	0	0.0%	5	0.1%
Halton Region	0	0.0%	1	0.0%
Total GTA	**482**	**0.3%**	**322**	**0.2%**
Toronto CMA	**443**	**0.3%**	**283**	**0.2%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

Active Condominium Apartment Projects, 2005

Survey Region	Under Construction	Selling (Not Started)	Completed but Not Registered	Total Not Registered
Toronto Central	12,876	8,602	3,133	24,611
Toronto West	2,543	1,022	640	4,205
Toronto East	2,065	780	0	2,845
Toronto North	2,870	1,620	1,881	6,371
Total Toronto	**20,354**	**12,024**	**5,654**	**38,032**
York Region	2,141	2,308	228	4,677
Peel Region	3,130	2,824	326	6,280
Durham Region	299	130	0	429
Halton Region	506	308	0	814
Total GTA	**26,430**	**17,594**	**6,208**	**50,232**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey and Starts and Completions Survey

Developer-Owned Condominium Apartments, 2004 - 2005 Estimate

	2004		2005	
Survey Region	Developer-Owned Units	% of Total Universe	Developer-Owned Units	% of Total Universe
Toronto Central	188	0.4%	153	0.3%
Toronto West	33	0.2%	21	0.1%
Toronto East	0	0.0%	12	0.0%
Toronto North	222	0.6%	38	0.1%
Total Toronto	**443**	**0.3%**	**224**	**0.2%**
York Region	18	0.1%	63	0.4%
Peel Region	22	0.1%	28	0.1%
Durham Region	0	0.0%	5	0.1%
Halton Region	0	0.0%	1	0.0%
Total GTA	**482**	**0.3%**	**322**	**0.2%**
Toronto CMA	**443**	**0.3%**	**283**	**0.2%**

Source: CMHC, 2005 Condominium Survey

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES COPROPRIÉTÉS

Région du Grand Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO DE 2005

Hausse des achèvements de copropriétés

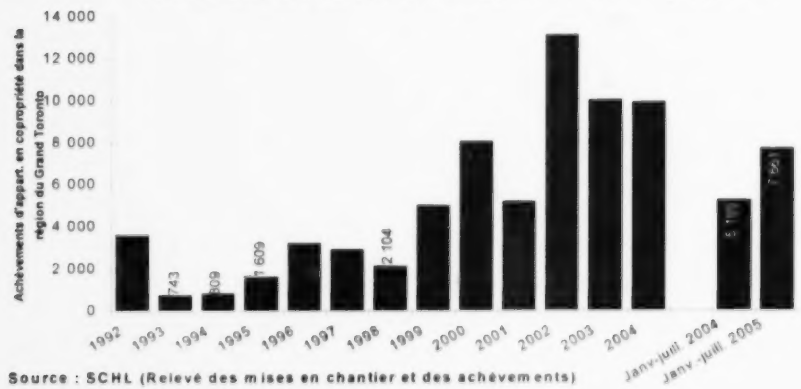
La SCHL mène une enquête sur les copropriétés pour déterminer le nombre d'appartements en copropriété enregistrés qui sont offerts en location dans la région du Grand Toronto et pour établir le taux d'inoccupation de ces unités.

Le Rapport sur les copropriétés présente les résultats de l'enquête effectuée sur le marché de l'habitation de la région du Grand Toronto (qui porte à la fois sur les logements pour propriétaire-occupant et les logements locatifs) ainsi que la situation de l'économie locale.

Sur le marché du neuf, la demande de logements pour propriétaire-occupant est restée vive dans la région. La hausse du prix moyen des habitations a incité bon nombre de ménages à envisager l'achat d'un logement collectif, moins cher, comme un appartement en copropriété. Par conséquent, la construction d'immeubles d'appartements en copropriété s'intensifie dans la région du Grand Toronto depuis la fin des années 1990.

Il y a un décalage entre le moment où l'appartement en copropriété est achevé et le moment où il est enregistré. À cause du ralentissement des achèvements de copropriétés en 2003 et en 2004, le nombre d'appartements en copropriété enregistrés est en baisse de 46 % dans l'enquête de 2005. Presque 6 000 appartements ont été enregistrés cette année, contre plus de 11 000 en 2004. Si la tendance se maintient, les achèvements d'appartements en copropriété seront plus nombreux en 2005, et la progression annuelle du nombre d'enregistrements va donc s'accélérer plus tard cette année et tout au long de 2006.

Forte hausse des achèvements d'appartements en copropriété



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

SOMMAIRE

1 Forte hausse des achèvements de copropriétés en 2005

2 La proportion d'appartements enregistrés offerts en location diminue légèrement

3 Légère augmentation du taux d'inoccupation en 2005

4 Perspectives pour 2006

Tableaux statistiques

5 Échantillon de l'univers

5 Univers des appartements en copropriété

6 Estimations – Appartements en copropriété loués

6 Appartements en copropriété selon la taille de l'immeuble

7 Appartements en copropriété loués selon l'année d'achèvement

7 Taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location

8 Appartements en copropriété pas encore enregistrés

8 Appartements en copropriété appartenant à des promoteurs

Plus de 50 % des nouveaux appartements en copropriété enregistrés dans la région sont situés dans les secteurs nord et centre du Grand Toronto, secteurs toujours prisés parce qu'ils offrent une diversité de commodités et de moyens de transport.

SCHL, Toronto – Centre d'analyse de marché

Jason Mercer

Tél. : (416) 218-3410

jmercer@cmhc-schl.gc.ca

Canada

SCHL CMHC

SECTEUR DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LES COPROPRIÉTÉS

Région du Grand Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement
NUMÉRO DE 2005

Hausse des achèvements de copropriétés

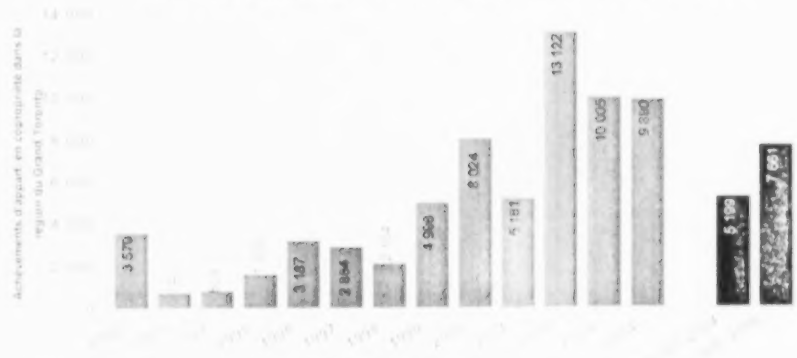
La SCHL mène une enquête sur les copropriétés pour déterminer le nombre d'appartements en copropriété enregistrés qui sont offerts en location dans la région du Grand Toronto et pour établir le taux d'inoccupation de ces unités.

Le Rapport sur les copropriétés présente les résultats de l'enquête effectuée sur le marché de l'habitation de la région du Grand Toronto (qui porte à la fois sur les logements pour propriétaire-occupant et les logements locatifs) ainsi que la situation de l'économie locale.

Sur le marché du neuf, la demande de logements pour propriétaire-occupant est restée vive dans la région. La hausse du prix moyen des habitations a incité bon nombre de ménages à envisager l'achat d'un logement collectif, moins cher, comme un appartement en copropriété. Par conséquent, la construction d'immeubles d'appartements en copropriété s'intensifie dans la région du Grand Toronto depuis la fin des années 1990.

Il y a un décalage entre le moment où l'appartement en copropriété est achevé et le moment où il est enregistré. À cause du ralentissement des achèvements de copropriétés en 2003 et en 2004, le nombre d'appartements en copropriété enregistrés est en baisse de 46 % dans l'enquête de 2005. Presque 6 000 appartements ont été enregistrés cette année, contre plus de 11 000 en 2004. Si la tendance se maintient, les achèvements d'appartements en copropriété seront plus nombreux en 2005, et la progression annuelle du nombre d'enregistrements va donc s'accélérer plus tard cette année et tout au long de 2006.

Forte hausse des achèvements d'appartements en copropriété



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

SOMMAIRE

1 Forte hausse des achèvements de copropriétés en 2005
2 La proportion d'appartements enregistrés offerts en location diminue légèrement
3 Légère augmentation du taux d'inoccupation en 2005
4 Perspectives pour 2006

Tableaux statistiques:

5 Échantillon de l'univers
5 Univers des appartements en copropriété
6 Estimations – Appartements en copropriété loués
6 Appartements en copropriété selon la taille de l'immeuble
7 Appartements en copropriété loués selon l'année d'achèvement
7 Taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location
8 Appartements en copropriété pas encore enregistrés
8 Appartements en copropriété appartenant à des promoteurs

Plus de 50 % des nouveaux appartements en copropriété enregistrés dans la région sont situés dans les secteurs nord et centre du Grand Toronto, secteurs toujours prisés parce qu'ils offrent une diversité de commodités et de moyens de transport.

SCHL, Toronto – Centre d'analyse de marché
Jason Mercer
Tél. : (416) 218-3410
jmercer@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

Canada

Moins d'appartements enregistrés sont donnés à bail

La proportion d'appartements en copropriété offerts en location est un indicateur de la présence des investisseurs (par opposition à celle des propriétaires-occupants) sur le marché.

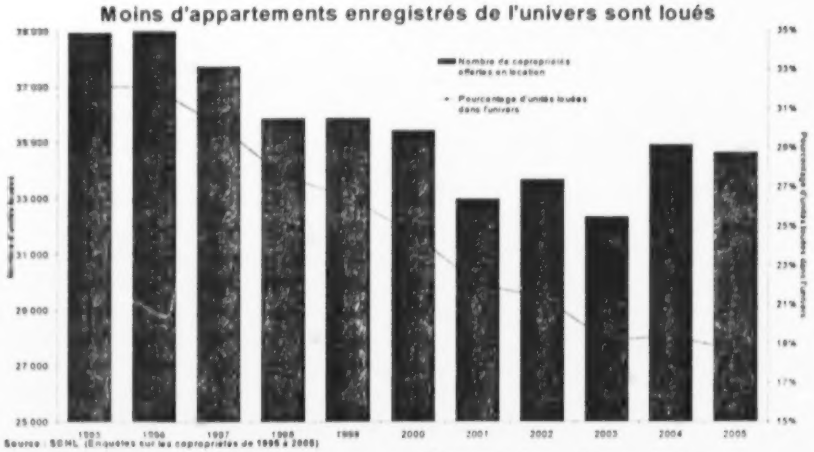
En 2005, les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs sont légèrement moins nombreux qu'en 2004; à l'inverse, ceux détenus par des propriétaires-occupants sont plus nombreux. L'enquête menée en 2005 montre que, par rapport à 2004, la proportion d'appartements en copropriété donnés à bail a diminué de 0,7 %, alors que le nombre d'unités enregistrées a augmenté de 3,2 %.

Même si un peu moins d'appartements en copropriété sont loués, il est important de noter que la proportion de ceux qui appartiennent à des investisseurs est restée relativement stable au cours des trois dernières années. Depuis 2003, la proportion d'unités louées varie de moins de un point de pourcentage chaque année; par comparaison, cette proportion avait beaucoup fléchi d'une année à l'autre entre 1996 et 2003.

Facteurs à l'origine du repli des ventes

Bon nombre des appartements en copropriété détenus par des investisseurs ont changé de mains entre 1995 et 2002. Le prix des appartements a augmenté beaucoup plus rapidement que l'inflation, et les propriétaires en ont profité pour réaliser des gains en capital. En outre, le marché boursier, qui enregistrait des gains annuels importants depuis de nombreuses années, était alors un marché en concurrence avec le marché immobilier auprès des investisseurs.

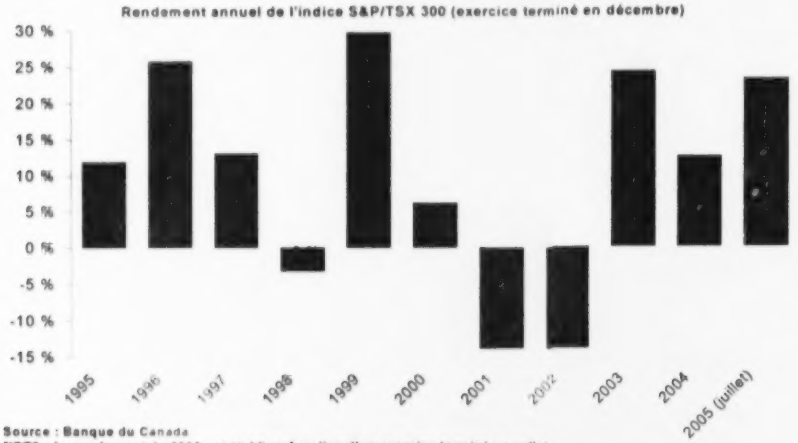
Moins d'appartements enregistrés de l'univers sont loués



La progression annuelle du prix des appartements en copropriété a toutefois ralenti depuis 2002. Les inscriptions courantes sont à la hausse et bien plus nombreuses qu'à la fin des années 1990 et qu'au début des années 2000. Par conséquent, les acheteurs ont eu accès à un choix plus large, ce qui a exercé un effet modérateur sur l'accroissement des prix.

Même si les ventes se maintiennent, la croissance moins forte du prix des appartements en copropriété a probablement incité certains investisseurs à conserver leurs logements dans l'espoir de réaliser des gains en capital plus élevés dans le futur.

Rendement annuel de l'indice S&P/TSX 300 (exercice terminé en décembre)



Source : Banque du Canada
NOTA : Le rendement de 2005 est établi en fonction d'un exercice terminé en juillet

Stagnation des achats d'appartements par des investisseurs

Comme le rendement d'autres actifs productifs de revenu s'est amélioré, il se pourrait que des investisseurs aient placé leurs fonds ailleurs que dans des appartements en copropriété, d'où un ralentissement des achats. Le marché boursier procure un rendement annuel solide depuis trois ans. Par contre, le taux de capitalisation moyen des collectifs d'habitation a diminué, ce qui laisse entendre que le marché locatif obtient généralement des rendements plus faibles.[1]

Selon des données de la chambre immobilière de Toronto, le loyer des appartements en copropriété loués dans la région de Toronto est resté relativement stable depuis 2003, alors que le prix moyen des appartements en copropriété a augmenté, tant sur le marché de la revente que sur le marché du neuf. Puisque le potentiel de revenu moyen des appartements en copropriété a diminué, d'autres catégories d'actif sont devenus plus attirantes pour certains investisseurs.

[1]Le taux de capitalisation moyen des collectifs d'habitation correspond au rapport entre les revenus d'exploitation nets et la valeur marchande.

La présence des investisseurs diffère d'une région à l'autre

Les appartements en copropriété offerts en location sont concentrés principalement dans le centre et le nord de Toronto, secteurs où l'on retrouve respectivement 31 et 23 % des appartements en copropriété de l'univers locatif de la grande région de Toronto. Toutefois, la proportion de ceux qui se trouvent dans la région centrale a fléchi, car elle était de 35 % en 2004. Ce repli explique en grande partie le rétrécissement de l'univers d'appartements en copropriété donnés à bail dans la région du Grand Toronto.

La concurrence pour attirer les locataires a toujours été vive dans la région centrale de Toronto, où le taux d'inoccupation est invariablement le plus élevé de la ville de Toronto dans la catégorie des appartements en copropriété. Par conséquent, même si les ventes ont généralement fléchi dans la région, la concurrence qui se livre au centre de Toronto a probablement incité certains investisseurs à vendre des appartements qu'ils possédaient dans ce secteur de la ville.

La proportion de copropriétés louées se trouvant dans les secteurs ouest, est et nord de la ville de Toronto a augmenté. Dans le reste de la grande région de Toronto, la proportion d'unités appartenant à des investisseurs est restée la même ou n'a que légèrement baissé.

Les investisseurs achètent des appartements neufs

La proportion d'appartements en copropriété détenus par des investisseurs continue d'être plus élevée dans les ensembles de construction récente. Dans l'enquête de 2005, on retrouvait sur le marché locatif un peu plus de 22 % des appartements en copropriété enregistrés ayant été achevés en 1996 ou après. Ainsi, plus l'immeuble prend de l'âge, plus le pourcentage diminue.

Les chiffres absolus témoignent aussi sans conteste de la préférence pour les appartements neufs. Le nombre d'unités louées est resté stable dans les immeubles bâtis en 1996 ou après, tandis qu'il a reculé dans les ensembles plus vieux.

Si moins d'appartements sont détenus par des investisseurs en 2005, c'est parce que ceux-ci ont vendu des unités qui avaient été achevées avant 1996. Les appartements plus récents sont habituellement en meilleur état et dotés de commodités et de revêtements de finition plus modernes. Comme le marché locatif est devenu moins serré, les ménages locataires ont eu accès à un plus vaste choix d'appartements locatifs, ce qui leur a donné davantage de pouvoir pour négocier des loyers bas. Par conséquent, les appartements récents offrant de meilleures commodités sont devenus plus abordables – et donc plus recherchés.

Certains investisseurs possédant des appartements locatifs moins récents ont probablement éprouvé des difficultés à trouver des locataires qualifiés. La crainte de ne pas recevoir un revenu locatif régulier pourrait avoir incité certains d'entre eux à se départir de leurs propriétés locatives.

Le taux d'inoccupation est resté stable en 2005

Dans la région du Grand Toronto, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété donnés à bail est resté stable, à 0,9 %, en 2005. Même s'il dépasse le taux moyen observé depuis le début des années 1990, ce taux n'en demeure pas moins nettement inférieur à celui en vigueur sur le marché locatif primaire (les logements construits exprès pour le marché locatif), mesuré dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la SCHL.

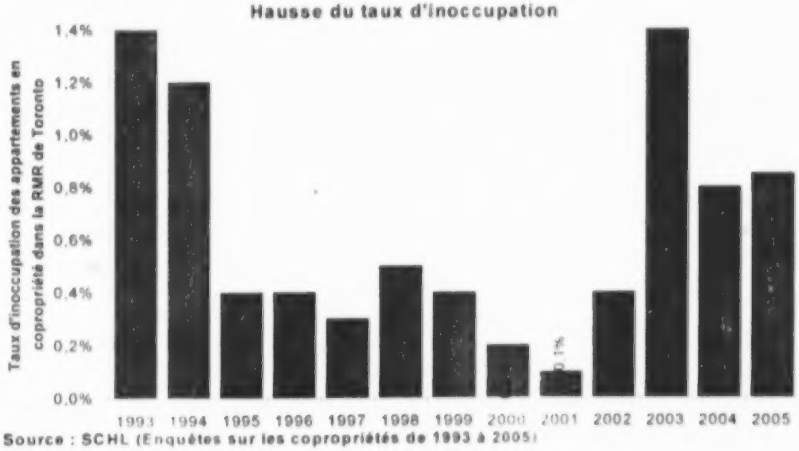
La forte croissance des achèvements observée cette année est un facteur à la source de la légère hausse du taux d'inoccupation. En effet, certains ménages ayant acheté un logement neuf au cours de la dernière année étaient auparavant locataires d'un appartement détenu par un investisseur. Donc, ce logement est devenu vacant à la prise de possession de la nouvelle propriété.

La région centrale fait bande à part

Au centre de la ville de Toronto, le marché a continué de se comporter différemment d'ailleurs, en 2005. Le taux d'inoccupation y est descendu à 1,0 %, alors qu'il s'élevait à 1,8 % en 2004.

Du côté de l'offre, il y a moins d'appartements en copropriété loués dans la région centrale, car les investisseurs continuent de vendre des propriétés locatives. Pour ce qui est de la demande, le nombre de ménages à la recherche d'un logement locatif est demeuré ferme. Les ménages locataires continuent de profiter du fait que le loyer des appartements en copropriété est beaucoup plus bas qu'au début des années 2000.

Hausse du taux d'inoccupation



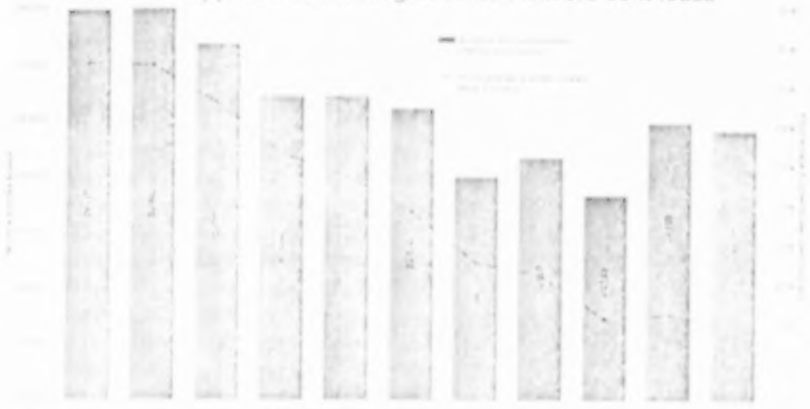
Source : SCHL (Enquêtes sur les copropriétés de 1993 à 2005)

Moins d'appartements enregistrés sont donnés à bail

La proportion d'appartements en copropriété offerts en location est un indicateur de la présence des investisseurs (par opposition à celle des propriétaires-occupants) sur le marché.

En 2005, les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs sont légèrement moins nombreux qu'en 2004; à l'inverse, ceux détenus par des propriétaires-occupants sont plus nombreux. L'enquête menée en 2005 montre que, par rapport à 2004, la proportion d'appartements en copropriété donnés à bail a diminué de 0,7 %, alors que le nombre d'unités enregistrées a augmenté de 3,2 %.

Moins d'appartements enregistrés de l'univers sont loués



Même si un peu moins d'appartements en copropriété sont loués, il est important de noter que la proportion de ceux qui appartiennent à des investisseurs est restée relativement stable au cours des trois dernières années. Depuis 2003, la proportion d'unités louées varie de moins de un point de pourcentage chaque année; par comparaison, cette proportion avait beaucoup fléchi d'une année à l'autre entre 1996 et 2003.

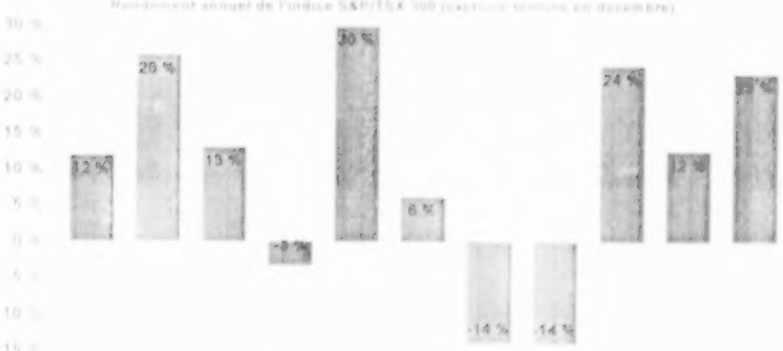
Facteurs à l'origine du repli des ventes

Bon nombre des appartements en copropriété détenus par des investisseurs ont changé de mains entre 1995 et 2002. Le prix des appartements a augmenté beaucoup plus rapidement que l'inflation, et les propriétaires en ont profité pour réaliser des gains en capital. En outre, le marché boursier, qui enregistrait des gains annuels importants depuis de nombreuses années, était alors un marché en concurrence avec le marché immobilier auprès des investisseurs.

La progression annuelle du prix des appartements en copropriété a toutefois ralenti depuis 2002. Les inscriptions courantes sont à la hausse et bien plus nombreuses qu'à la fin des années 1990 et qu'au début des années 2000. Par conséquent, les acheteurs ont eu accès à un choix plus large, ce qui a exercé un effet modérateur sur l'accroissement des prix.

Même si les ventes se maintiennent, la croissance moins forte du prix des appartements en copropriété a probablement incité certains investisseurs à conserver leurs logements dans l'espoir de réaliser des gains en capital plus élevés dans le futur.

Rendement annuel de l'indice S&P/TSX 300 (en fin d'année, données en décembre)



Source : Banque du Canada
NOTA : Le rendement [illegible] fonction d'un exercice financier [illegible]

Stagnation des achats d'appartements par des investisseurs

Comme le rendement d'autres actifs productifs de revenu s'est amélioré, il se pourrait que des investisseurs aient placé leurs fonds ailleurs que dans des appartements en copropriété, d'où un ralentissement des achats. Le marché boursier procure un rendement annuel solide depuis trois ans. Par contre, le taux de capitalisation moyen des collectifs d'habitation a diminué, ce qui laisse entendre que le marché locatif obtient généralement des rendements plus faibles.

Selon des données de la chambre immobilière de Toronto, le loyer des appartements en copropriété loués dans la région de Toronto est resté relativement stable depuis 2003, alors que le prix moyen des appartements en copropriété a augmenté, tant sur le marché de la revente que sur le marché du neuf. Puisque le potentiel de revenu moyen des appartements en copropriété a diminué, d'autres catégories d'actif sont devenus plus attirantes pour certains investisseurs.

Le taux de capitalisation moyen des [illegible] correspond au rapport entre [illegible] revenus d'exploitation nets et la valeur [illegible] marché.

La présence des investisseurs diffère d'une région à l'autre

Les appartements en copropriété offerts en location sont concentrés principalement dans le centre et le nord de Toronto, secteurs où l'on retrouve respectivement 31 et 23 % des appartements en copropriété de l'univers locatif de la grande région de Toronto. Toutefois, la proportion de ceux qui se trouvent dans la région centrale a fléchi, car elle était de 35 % en 2004. Ce repli explique en grande partie le rétrécissement de l'univers d'appartements en copropriété donnés à bail dans la région du Grand Toronto.

La concurrence pour attirer les locataires a toujours été vive dans la région centrale de Toronto, où le taux d'inoccupation est invariablement le plus élevé de la ville de Toronto dans la catégorie des appartements en copropriété. Par conséquent, même si les ventes ont généralement fléchi dans la région, la concurrence qui se livre au centre de Toronto a probablement incité certains investisseurs à vendre des appartements qu'ils possédaient dans ce secteur de la ville.

La proportion de copropriétés louées se trouvant dans les secteurs ouest, est et nord de la ville de Toronto a augmenté. Dans le reste de la grande région de Toronto, la proportion d'unités appartenant à des investisseurs est restée la même ou n'a que légèrement baissé.

Les investisseurs achètent des appartements neufs

La proportion d'appartements en copropriété détenus par des investisseurs continue d'être plus élevée dans les ensembles de construction récente. Dans l'enquête de 2005, on retrouvait sur le marché locatif un peu plus de 22 % des appartements en copropriété enregistrés ayant été achevés en 1996 ou après. Ainsi, plus l'immeuble prend de l'âge, plus le pourcentage diminue.

Les chiffres absolus témoignent aussi sans conteste de la préférence pour les appartements neufs. Le nombre d'unités louées est resté stable dans les immeubles bâtis en 1996 ou après, tandis qu'il a reculé dans les ensembles plus vieux.

Si moins d'appartements sont détenus par des investisseurs en 2005, c'est parce que ceux-ci ont vendu des unités qui avaient été achevées avant 1996. Les appartements plus récents sont habituellement en meilleur état et dotés de commodités et de revêtements de finition plus modernes. Comme le marché locatif est devenu moins serré, les ménages locataires ont eu accès à un plus vaste choix d'appartements locatifs, ce qui leur a donné davantage de pouvoir pour négocier des loyers bas. Par conséquent, les appartements récents offrant de meilleures commodités sont devenus plus abordables – et donc plus recherchés.

Certains investisseurs possédant des appartements locatifs moins récents ont probablement éprouvé des difficultés à trouver des locataires qualifiés. La crainte de ne pas recevoir un revenu locatif régulier pourrait avoir incité certains d'entre eux à se départir de leurs propriétés locatives.

Le taux d'inoccupation est resté stable en 2005

Dans la région du Grand Toronto, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété donnés à bail est resté stable, à 0,9 %, en 2005. Même s'il dépasse le taux moyen observé depuis le début des années 1990, ce taux n'en demeure pas moins nettement inférieur à celui en vigueur sur le marché locatif primaire (les logements construits expres pour le marché locatif), mesuré dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée tous les ans par la SCHL.

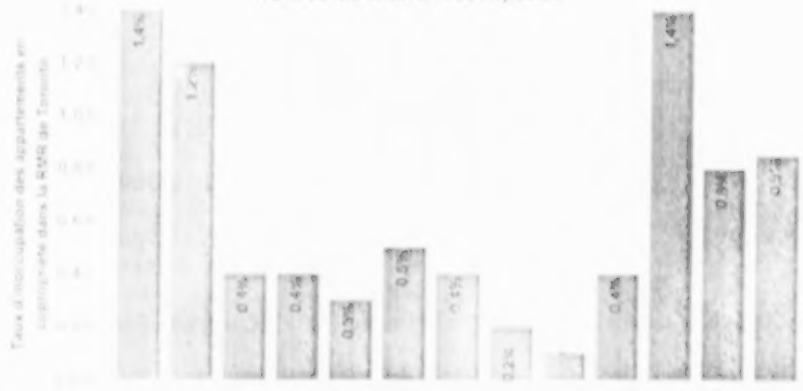
La forte croissance des achèvements observée cette année est un facteur à la source de la légère hausse du taux d'inoccupation. En effet, certains ménages ayant acheté un logement neuf au cours de la dernière année étaient auparavant locataires d'un appartement détenu par un investisseur. Dans ce logement est devenu vacant à la prise de possession de la nouvelle propriété.

La région centrale fait bande à part

Au centre de la ville de Toronto, le marché a continué de se comporter différemment d'ailleurs, en 2005. Le taux d'inoccupation y est descendu à 1,0 %, alors qu'il s'élevait à 1,8 % en 2004.

Du côté de l'offre, il y a moins d'appartements en copropriété loués dans la région centrale, car les investisseurs continuent de vendre des propriétés locatives. Pour ce qui est de la demande, le nombre de ménages à la recherche d'un logement locatif est demeuré ferme. Les ménages locataires continuent de profiter du fait que le loyer des appartements en copropriété est beaucoup plus bas qu'au début des années 2000.

Hausse du taux d'inoccupation



Source : SCHL, enquêtes sur les copropriétés de 1991 à 2005

La proportion d'unités appartenant à des promoteurs a continué de fléchir en 2005

L'enquête menée en 2005 a révélé que 0,2 % de tous les appartements en copropriété enregistrés de la région du Grand Toronto appartenaient à des promoteurs. Il s'agit d'un léger repli par rapport au taux de 0,3 % affiché en 2004.

Les exigences des prêteurs concernant les préventes font en sorte que la majorité des logements continuent d'être vendus avant le début de la construction. En raison de la forte demande d'appartements en copropriété, qui se manifeste cette année par une augmentation des ventes dans les tours d'habitation neuves, les logements enregistrés en stock se sont écoulés plus rapidement.

Le nombre d'appartements en copropriété achevés et inoccupés s'est accru en 2005. Bon nombre de ces unités n'étaient pas encore enregistrées au moment de l'enquête. Les ventes conclues entre l'achèvement et l'enregistrement pourraient avoir une incidence déterminante sur le stock d'invendus en 2006.

Perspectives du marché

La demande d'appartements en copropriété progresse depuis deux ans dans la grande région de Toronto, grâce à la croissance continue de l'emploi, au solde migratoire positif, aux très bas taux hypothécaires et à la hausse du prix moyen des habitations ayant une entrée privée au niveau du sol.

En conséquence de ce raffermissement de la demande, les mises en chantier d'appartements en copropriété sont plus vigoureuses en 2005, et leur nombre ira croissant tout au long de 2006. Cette hausse fera augmenter le stock de logements achevés et enregistrés au cours des deux à trois prochaines années. La croissance annuelle de l'univers de copropriétés devrait donc s'accentuer en 2006 et en 2007.

Même si les taux hypothécaires augmentent l'an prochain, les coûts d'emprunt vont rester très bas, et la demande de logements abordables pour propriétaire-occupant va demeurer vigoureuse. Le taux d'inoccupation des unités en copropriété sera encore une fois supérieur à la moyenne des années 1990, quoique beaucoup plus faible que sur le marché locatif primaire.

La confiance des personnes qui ont investi ou qui comptent investir dans des appartements en copropriété continuera d'être minée par le fait que le marché locatif est détendu et que d'autres véhicules de placement font concurrence à ce type de propriétés à revenu. La part détenue par les investisseurs restera faible, comme au cours des trois dernières années. La présence des investisseurs continuera d'être concentrée dans les immeubles récents. En effet, les unités récentes se loueront plus facilement parce qu'elles offrent des revêtements de finition et des commodités de niveau supérieur.

En conclusion, grâce aux tendances qui ont influé sur le marché des appartements en copropriété récemment, il a été possible de maîtriser la spéculation attribuable aux investisseurs, contrairement à ce qui s'était produit il y a 15 ans, époque où les investisseurs étaient très présents dans la région de Toronto. La présence des investisseurs avait d'ailleurs contribué à faire éclater la bulle du secteur immobilier résidentiel au début des années 1990.

Au sujet de l'enquête

En juillet 2005, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a réalisé son enquête annuelle sur les copropriétés résidentielles de la région du Grand Toronto. Celle-ci porte uniquement sur les immeubles d'appartements en copropriété. Les données recueillies complètent celles que la SCHL obtient chaque année dans le cadre de son Enquête sur les logements locatifs (ELL), qui porte sur les logements locatifs d'initiative privée.

Aux fins de l'enquête, deux grandes sources d'information sont utilisées : une enquête réalisée auprès des associations de copropriétaires et une enquête menée auprès des sociétés de gestion immobilière, auxquelles nous exprimons notre appréciation et présentons nos remerciements. Il est à noter que cette enquête ne vise pas les copropriétés recensées dans l'ELL. Par ailleurs, seuls les appartements en copropriété achevés et enregistrés sont retenus.

Le principal objet de l'enquête sur les logements en copropriété est de déterminer la proportion de copropriétés offertes en location et d'établir le taux d'inoccupation de ces unités. Des données sont recueillies pour tous les secteurs faisant partie de la région du Grand Toronto, c'est-à-dire la ville de Toronto ainsi que les régions de York, de Peel, de Halton et de Durham.

Tableaux statistiques

Échantillon de l'univers et nombre estimatif d'appartements offerts en location*

Région	Univers des appartements en copropriété	Nombre d'appartements dans l'échantillon	Nombre d'appartements loués dans l'échantillon	Nombre estimatif d'appartements loués dans l'univers	Pourcentage d'appartements loués dans l'univers
Centre de Toronto	51,793	18,659	4,065	11,283	21.8%
Ouest de Toronto	17,232	10,469	1,547	2,546	14.8%
Est de Toronto	26,169	17,808	3,311	4,866	18.6%
Nord de Toronto	42,216	25,741	5,151	8,448	20.0%
Ville de Toronto	**137,410**	**72,677**	**14,074**	**27,143**	**19.8%**
Région de York	14,632	10,196	1,586	2,276	15.6%
Région de Peel	27,501	17,400	3,358	5,307	19.3%
Région de Durham	4,957	3,856	456	586	11.8%
Région de Halton	9,104	6,574	689	954	10.5%
Grand Toronto	**193,604**	**110,703**	**20,163**	**36,267**	**18.7%**
RMR de Toronto	**185,710**	**105,602**	**19,694**	**34,634**	**18.6%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

*Le pourcentage estimé de copropriétés louées dans la région du Grand Toronto, soit 18,7 %, est exact à plus ou moins 0,6 point de pourcentage, dix-neuf fois sur vingt. Le pourcentage estimé de copropriétés louées dans la région suppose une marge d'erreur se situant entre 0,7 et 3,2 point de pourcentage, dix-neuf fois sur vingt.

Univers des appartements en copropriété, de 2002 à 2005

Région	2002	2003	2004	2005	De 2004 à 2005 Nouveaux logements	De 2004 à 2005 Var. en %
Centre de Toronto	40 610	45 570	50 380	51 793	1 413	2,8%
Ouest de Toronto	15 533	16 520	17 058	17 232	174	1,0%
Est de Toronto	24 668	25 041	25 395	26 169	774	3,0%
Nord de Toronto	32 289	36 436	40 317	42 216	1 899	4,7%
Ville de Toronto	**113 100**	**123 567**	**133 150**	**137 410**	**4 260**	**3,2%**
Région de York	12 990	13 241	14 474	14 632	158	1,1%
Région de Peel	25 242	25 989	26 348	27 501	1 153	4,4%
Région de Durham	4 764	4 851	4 745	4 957	212	4,5%
Région de Halton	8 278	8 617	8 890	9 104	214	2,4%
Grand Toronto	**164 374**	**176 265**	**187 607**	**193 604**	**5 997**	**3,2%**
RMR de Toronto	**157 266**	**168 843**	**180 288**	**185 710**	**5 422**	**3,0%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

Estimations – Appartements en copropriété offerts en location, 2004-2005*

Région	2004 Univers	2004 Logements loués	2004 Pourcentage de l'univers	2005 Univers	2005 Logements loués	2005 Pourcentage de l'univers
Centre de Toronto	50,380	12,840	25.5%	51,793	11,283	21.8%
Ouest de Toronto	17,058	2,347	13.8%	17,232	2,546	14.8%
Est de Toronto	25,395	4,466	17.6%	26,169	4,866	18.6%
Nord de Toronto	40,317	7,898	19.6%	42,216	8,448	20.0%
Ville de Toronto	**133,150**	**27,551**	**20.7%**	**137,410**	**27,143**	**19.8%**
Région de York	14,474	2,516	17.4%	14,632	2,276	15.6%
Région de Peel	26,348	5,372	20.4%	27,501	5,307	19.3%
Région de Durham	4,745	607	12.8%	4,957	586	11.8%
Région de Halton	8,890	770	8.7%	9,104	954	10.5%
Grand Toronto	**187,607**	**36,816**	**19.6%**	**193,604**	**36,267**	**18.7%**
RMR de Toronto	**180,288**	**34,903**	**19.4%**	**185,710**	**34,634**	**18.6%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

*Le pourcentage estimé de copropriétés louées dans la région du Grand Toronto, soit 18,7 %, est exact à plus ou moins 0,6 point de pourcentage, dix-neuf fois sur vingt. Le pourcentage estimé de copropriétés louées dans la région suppose une marge d'erreur se situant entre 0,7 et 3,2 point de pourcentage, dix-neuf fois sur vingt.

Appartements en copropriété, selon la taille de l'immeuble, 2005

	Nombre d'appartements en copropriété dans l'immeuble					
Région	Moins de 50	50-99	100-149	150-199	200 ou plus	TOTAL
Centre de Toronto	156	97	66	39	78	436
Ouest de Toronto	10	9	14	10	41	84
Est de Toronto	10	13	10	20	71	124
Nord de Toronto	24	17	38	44	91	214
Ville de Toronto	**200**	**136**	**128**	**113**	**281**	**858**
Région de York	7	21	30	20	23	101
Région de Peel	11	13	27	29	63	143
Région de Durham	14	9	5	8	7	43
Région de Halton	33	36	22	9	6	106
Grand Toronto	**265**	**215**	**212**	**179**	**380**	**1 251**
RMR de Toronto	**223**	**187**	**196**	**172**	**374**	**1 152**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

Appartements en copropriété offerts en location, selon l'année d'achèvement, 2005

Région	Année d'achèvement de l'immeuble d'appartements en copropriété			
	Avant 1976	1976-1985	1986-1995	1996 et après
Centre de Toronto	12,7%	23,8%	27,3%	20,9%
Ouest de Toronto	8,4%	12,8%	20,3%	16,0%
Est de Toronto	13,8%	13,9%	25,7%	19,8%
Nord de Toronto	13,5%	14,4%	20,1%	27,9%
Ville de Toronto	**12,3%**	**16,0%**	**23,7%**	**23,0%**
Région de York	12,9%	9,5%	15,1%	19,5%
Région de Peel	11,7%	15,8%	23,7%	20,0%
Région de Durham	13,4%	10,1%	11,4%	13,4%
Région de Halton	4,8%	6,4%	15,1%	6,8%
Grand Toronto	**12,2%**	**15,0%**	**20,8%**	**21,4%**
RMR de Toronto	**12,2%**	**15,8%**	**21,0%**	**22,1%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

Taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location, 2004-2005*

Région	2004		2005	
	Logements vacants	Taux d'inoccupation	Logements vacants	Taux d'inoccupation
Centre de Toronto	229	1,8%	114	1,0%
Ouest de Toronto	1	0,0%	25	1,0%
Est de Toronto	8	0,2%	41	0,8%
Nord de Toronto	50	0,6%	43	0,5%
Ville de Toronto	**289**	**1,1%**	**222**	**0,8%**
Région de York	4	0,2%	7	0,3%
Région de Peel	32	0,6%	73	1,4%
Région de Durham	10	1,6%	19	3,3%
Région de Halton	0	0,0%	10	1,0%
Région du Grand Toronto	**334**	**0,9%**	**331**	**0,9%**
RMR de Toronto	**286**	**0,8%**	**295**	**0,9%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

*Le taux d'inoccupation estimé des copropriétés louées dans la région du Grand Toronto est exact à plus ou moins 0,1 point de pourcentage, dix-neuf fois sur vingt. Le taux d'inoccupation estimé de la région suppose une marge d'erreur se situant entre 0,2 et 1,6 point de pourcentage.

Appartements en copropriété pas encore enregistrés, 2005

Région	Logements en construction	Logements en vente mais pas commencés	Logements achevés mais pas enregistrés	Total des logements non enregistrés
Centre de Toronto	12 876	8 602	3 133	24 611
Ouest de Toronto	2 543	1 022	640	4 205
Est de Toronto	2 065	780	0	2 845
Nord de Toronto	2 870	1 620	1 881	6 371
Ville de Toronto	**20 354**	**12 024**	**5 654**	**38 032**
Région de York	2 141	2 308	228	4 677
Région de Peel	3 130	2 824	326	6 280
Région de Durham	299	130	0	429
Région de Halton	506	308	0	814
Grand Toronto	**26 430**	**17 594**	**6 208**	**50 232**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005 et Relevé des mises en chantier et des achèvements de 2005)

Estimations – Appartements en copropriété appartenant à des promoteurs, 2004-2005

Région	2004		2005	
	Logements appartenant à des promoteurs	Pourcentage de l'univers	Logements appartenant à des promoteurs	Pourcentage de l'univers
Centre de Toronto	188	0,4%	153	0,3%
Ouest de Toronto	33	0,2%	21	0,1%
Est de Toronto	0	0,0%	12	0,0%
Nord de Toronto	222	0,6%	38	0,1%
Ville de Toronto	**443**	**0,3%**	**224**	**0,2%**
Région de York	18	0,1%	63	0,4%
Région de Peel	22	0,1%	28	0,1%
Région de Durham	0	0,0%	5	0,1%
Région de Halton	0	0,0%	1	0,0%
Grand Toronto	**482**	**0,3%**	**322**	**0,2%**
RMR de Toronto	**443**	**0,3%**	**283**	**0,2%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Appartements en copropriété pas encore enregistrés, 2005

Région	Logements en construction	Logements en vente mais pas commencés	Logements achevés mais pas enregistrés	Total des logements non enregistrés
Centre de Toronto	12 876	8 602	3 133	24 611
Ouest de Toronto	2 543	1 022	640	4 205
Est de Toronto	2 065	780	0	2 845
Nord de Toronto	2 870	1 620	1 881	6 371
Ville de Toronto	**20 354**	**12 024**	**5 654**	**38 032**
Région de York	2 141	2 308	228	4 677
Région de Peel	3 130	2 824	326	6 280
Région de Durham	299	130	0	429
Région de Halton	506	308	0	814
Grand Toronto	**26 430**	**17 594**	**6 208**	**50 232**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005 et Relevé des mises en chantier et des achèvements de 2005)

Estimations – Appartements en copropriété appartenant à des promoteurs, 2004-2005

Région	2004		2005	
	Logements appartenant à des promoteurs	Pourcentage de l'univers	Logements appartenant à des promoteurs	Pourcentage de l'univers
Centre de Toronto	188	0,4%	153	0,3%
Ouest de Toronto	33	0,2%	21	0,1%
Est de Toronto	0	0,0%	12	0,0%
Nord de Toronto	222	0,6%	38	0,1%
Ville de Toronto	**443**	**0,3%**	**224**	**0,2%**
Région de York	18	0,1%	63	0,4%
Région de Peel	22	0,1%	28	0,1%
Région de Durham	0	0,0%	5	0,1%
Région de Halton	0	0,0%	1	0,0%
Grand Toronto	**482**	**0,3%**	**322**	**0,2%**
RMR de Toronto	**443**	**0,3%**	**283**	**0,2%**

Source : SCHL (Enquête sur les copropriétés de 2005)

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, sans distinction que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.